

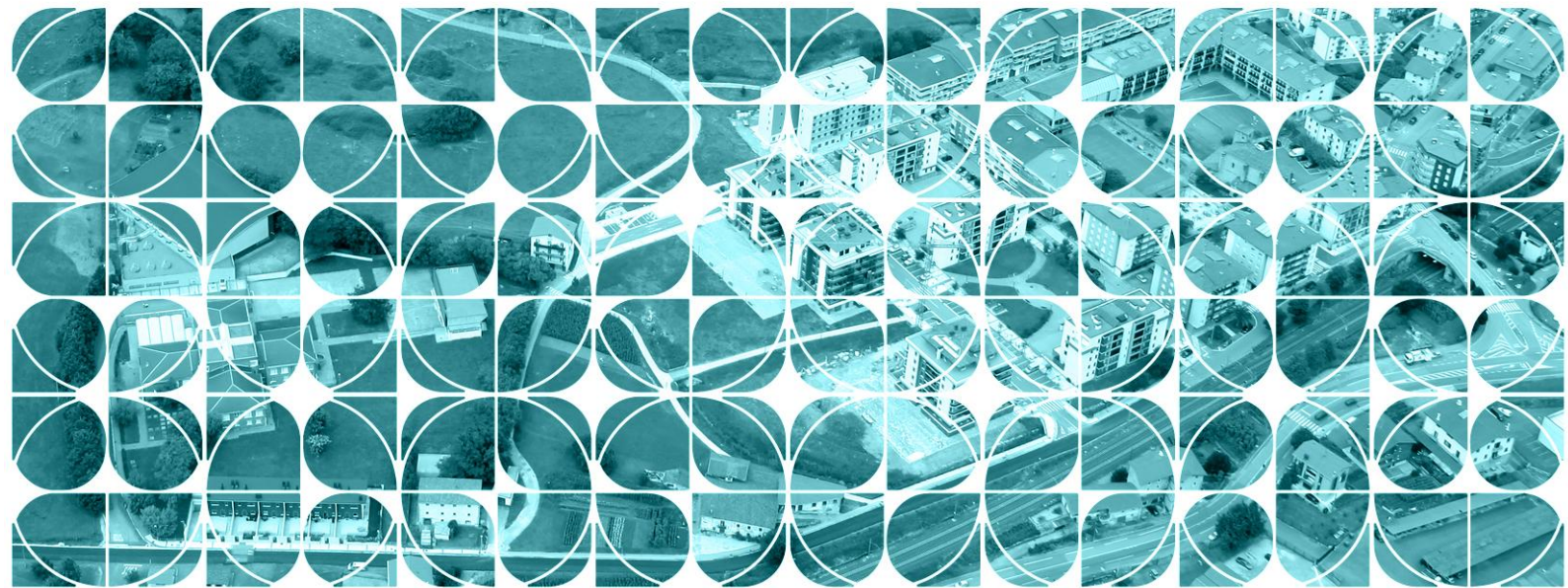
ANOETA

SECTOR 'A-14' LASARBE
2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

APROBACIÓN INICIAL

Marzo 2023

DOCUMENTO B: NORMATIVA



2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR A-14 LASARBE

Documento B: Normativa

Anoeta, marzo de 2024

DIRECCIÓN

Arquitectos urbanistas:

Martin Ferran Zubillaga

Haritz Iparraguirre Yarza

Zalao Las Hayas Madariaga

Ray Mendiburu Abad

REDACCIÓN

Arquitectos urbanistas:



HIRIGRAMA

COLABORACIONES

Equipo ambiental:

Geotech S.L.

Letrado urbanista:

Teo Cacho Etxeberria

PROMOCIÓN



Ayuntamiento de Anoeta

TÍTULO I.	NORMATIVA PARTICULAR. ORDENANZA REGULADORA.....	1
CAPÍTULO 1º	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	1
Artículo 1	Ámbito de intervención.....	1
Artículo 2	Marco normativo del Plan.....	2
Artículo 3	Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos.....	2
CAPÍTULO 2º	RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	3
SECCIÓN 1ª	RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	3
Artículo 4	Clasificación y calificación global del suelo.....	3
Artículo 5	Régimen de calificación pormenorizada.....	3
Artículo 6	Régimen del suelo.....	5
SECCIÓN 2ª	RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	5
Artículo 7	Régimen general de desarrollo y ejecución	5
Artículo 8	Condiciones de edificabilidad	6
Artículo 9	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación	6
Artículo 10	Condiciones de parcelación	6
Artículo 11	Régimen de ejecución	6
Artículo 12	Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización.....	6
CAPÍTULO 3º	ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO	6
Artículo 13	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.....	6
Artículo 14	Unidades de edificación.....	7
Artículo 15	Alineaciones y rasantes.....	7
Artículo 16	Perfil y altura de la edificación.....	7
Artículo 17	Vuelos y retranqueos	7
Artículo 18	Condiciones de ejecución	7
Artículo 19	Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad	7
Artículo 20	Condiciones de accesibilidad.....	7
Artículo 21	Condiciones de seguridad en caso de incendio.....	8

TITULO I. NORMATIVA PARTICULAR. ORDENANZA REGULADORA

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1 **Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención de la presente 2ª Modificación del Plan Parcial es el Sector "A14 – Lasarbe", delimitado en la "Modificación y Subsanción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Anoeta referidas a los ámbitos urbanísticos A14, A20, S1 y R1." y recogido con la

misma delimitación en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 2 **Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

1. La presente 2ª Modificación del Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquéllas.

Artículo 3 **Marco normativo del Plan**

1. Constituyen el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en la "Modificación y Subsanción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Anoeta referidas a los ámbitos urbanísticos A14, A20, S1 y R1", y de forma específica en lo que al ámbito de intervención se refiere, en la Norma Urbanística Particular del sector "A14 – Lasarbe", correspondiente al mismo.
2. Asimismo, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General en los términos establecidos en su contenido normativo.
3. Será también de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan Parcial vigente en todos los Artículos que no se modifican en el presente documento de 2ª Modificación del Plan Parcial.

Artículo 4 **Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos**

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos:
 - * DOCUMENTO A - Memoria.
 - * DOCUMENTO B - Normativa particular.
 - * DOCUMENTO C - Planos.
2. El Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos señalados anteriormente. No obstante, son las Normas Urbanísticas y los Planos de ordenación expresamente definidos los que poseen específicamente carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística; por lo que, ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

3. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, de referencia o justificativo; por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los documentos normativos anteriores serán aquéllos los que prevalezcan.
4. En caso de discordancia en alguna determinación urbanística concreta, entre los planos de carácter normativo realizados en diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto.

CAPÍTULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

SECCIÓN 1ª RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Artículo 5 Clasificación y calificación global del suelo

El ámbito territorial que engloba este Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 6 Régimen de calificación pormenorizada

1. La 2ª Modificación del Plan Parcial mantiene, en general, la calificación pormenorizada del ámbito del Plan vigente, salvo las siguientes modificaciones:
 - * La superficie de 2.215,80 m² del Sistema Local Viario "A" se transforma en Espacio Libre Común LC1.
 - * El actual LU3 (entorno de la regata Lasarbe) de 4.921 m², se transforma en LC1, en continuidad con el anterior.
 - * La superficie de la rotonda que se elimina en el vial "D" 407,70 m², se añade al lindante LU5
 - * La superficie de acera que se reduce al este del vial "D" 77.50 m² se transforma en LC1.
2. Se mantiene la calificación pormenorizada del Sistema General de Espacios Libres definido para el Sector, que queda integrado por los terrenos denominados como "LU. S.G. Espacios Libres".

ZONIFICACIÓN GLOBAL	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE			
		TOTAL (m ²)	%		
S.G. ESPACIOS LIBRES	S.G. Espacios Libres	<u>LU:</u>	<u>18.175</u>	31,05	
		LU1	18.175		
Z. RESIDENCIAL	R. Residencial	<u>RA:</u>	<u>11.804,66</u>	20,16	
		RA.A1/2/3	1519,43		
		RA.A4/5	1010,50		
		RA.A3	1911,05		
		RA.B1/2/3	3955,00		
		RA.B4/5	2350,00		
		RA.C	1058,68		
		<u>RB:</u>	<u>2.334,45</u>		3,99
		RB1	2334,45		
		S.L.Equip.Comunitario	<u>EC:</u>		<u>922,94</u>
	EC1		922,94		
	S.L. Espacios Libres	<u>LU:</u>	<u>6.391,70</u>	11,17	
		LU2	2.105		
		LU4	1.052		
		LU5	3.234,70		
		<u>LC:</u>	<u>8.900,30</u>		15,90
		LC1	8.900,30		
S.L.Comunicación viaria	SV	10.012,95	16,14		
S.L. Infraestr. Servicios	IS	(*)	-		
Total z.global residencial		40.367	68,95		
TOTAL		58.542	100		

DOTACIÓN	SUPERFICIE m ²	Estándar PP	Estándar LSU
S.L. Espacios Libres	LU. Espacios Libres Urbanos		
	Jardines	16,21%	
	LU2, LU4,LU5	6.391,70 m ² (s)	25,16 m ² (s)/viv
	LC. Espacios Libres Comunes. LC1	8.900,30 m ² (s)	22,04%
Total	15.292,00 m²(s)	38,25%	6055 m²(s) 15%
S.L. Equipamiento	EC1	923 m ² (s)	3,35% 2,7 m ² (s)/viv
	Equip. Público (** RA.C)	613 m ² (t)	1,51% ,1 m ² (s)/viv
	Total Equip. Público	923 m ² (s)+ 613 m ² (t)	

Equip. privado comercial (**RA.B1;RA.B2;RA.B3)	741 m ² (t)		1m ² (s)/25m ² (t)* 1.072 m ² (t)
Total Equipamiento	613m²+741 = 1.354 m²(t)	923 m²(s) 1,26 m²(s)/25m²(t)*	1m²(s)/25m²(t)* 1.072 m²(t)
Total S.L. Dotaciones Públicas	15.292+ 922,24= 16.214,24 m ² (s)	14,39m ² (s)/25m ² (t)*	10m ² (s)/25m ² (t)* 10.720 m ² (s)
Anejo a viario público	Plz. 165	0,15m ² (s)/25m ² (t)*	0,15m ² (s)/25m ² (t)* 161
Aparcamiento En parcela	Plz. 375	0,35m ² (s)/25m ² (t)*	0,35m ² (s)/25m ² (t)* 375
Total	Plz. 540		536
Vegetación	Ud. 260	1 Ud/viv	1 Ud/viv

- La reducción de la superficie del Sistema Local Viario "A" y su transformación en Sistema Local de Espacios Libres incrementa aún más la proporción sobre el estándar de la LSU.
- La reordenación del vial "D" supone un incremento global de plazas de aparcamiento públicas de **3** unidades. El resto de Dotaciones no sufren ningún tipo de variación con respecto al vigente Plan Parcial.

Artículo 7 Régimen del suelo

El dominio del suelo se divide de la siguiente forma:

		Superficie(m ²)
Parcelas residenciales	Dominio privado uso privado	14.139,11
Red de sistema general	Dominio público	18.175
Red de sistema local	Dominio público	26.227,89

SECCIÓN 2ª RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Artículo 8 Régimen general de desarrollo y ejecución

El desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el PGOU vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Artículo 9 Condiciones de edificabilidad

Se consolidan las condiciones de edificabilidad de las parcelas existentes según los parámetros urbanísticos recogidos en la normativa general del PGOU y en la particular del plan Parcial del Sector A-14 Lasarbe.

Artículo 10 Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

No existen edificios, instalaciones ni usos fuera de ordenación dentro del ámbito.

Artículo 11 Condiciones de parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación de las parcelas existentes según los parámetros urbanísticos de la normativa vigente en el Sector, no siendo en principio necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación.

Artículo 12 Régimen de ejecución

Se consolida el régimen de ejecución de las parcelas existentes según los parámetros urbanísticos de la normativa vigente en el Sector, no siendo en principio necesaria la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 13 Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización

Las obras de urbanización que restan por desarrollar en la FASE II, incluyendo las nuevas modificaciones previstas en esta modificación del Plan Parcial serán objeto de la correspondiente Modificación del Proyecto de Urbanización vigente.

CAPÍTULO 3º ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO**Artículo 14 Formulación del régimen de edificación y uso aplicable**

El régimen edificatorio de las edificaciones existentes se ajustarán en lo referido al régimen de edificación y uso, a las determinaciones contenidas en la normativa vigente en el Sector.

Artículo 15 Unidades de edificación

En la presente 2ª Modificación del Plan Parcial no se modifican las Unidades de edificación fijadas en el Plan Parcial vigente.

Artículo 16 Alineaciones y rasantes

Se consolidan las alineaciones de las parcelas edificadas existentes y se mantienen los tipos de regulación de las alineaciones y rasantes del Plan Parcial vigente.

Artículo 17 Perfil y altura de la edificación

Se consolidan las condiciones de perfil y altura de las parcelas edificadas existentes y por edificar según los parámetros urbanísticos de la normativa vigente en el Sector.

Artículo 18 Vuelos y retranqueos

Se consolidan las condiciones de vuelos y retranqueos de las parcelas edificadas existentes según los parámetros urbanísticos de la normativa vigente en el Sector.

Artículo 19 Condiciones de ejecución

Se consolidan las condiciones de ejecución de las parcelas existentes y por edificar según los parámetros urbanísticos de la normativa vigente en el Sector.

En lo que respecta a las nuevas parcelas ordenadas por este Plan Parcial, las condiciones de ejecución se establecerán en el Proyecto Técnico correspondiente a las obras de urbanización. Asimismo, en caso necesario, la aprobación de estos proyectos contará con los informes técnicos y sectoriales pertinentes.

Artículo 20 Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad

Las propuestas que se ejecuten en desarrollo de este Plan Parcial deberán ajustarse a las condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad establecidas en la legislación vigente.

Artículo 21 Condiciones de accesibilidad

Igualmente a lo indicado en el punto anterior, en el Proyecto de Urbanización a desarrollar, se establecerán las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente en materia

de accesibilidad.

Artículo 22 **Condiciones de seguridad en caso de incendio**

De la misma manera, se remite el cumplimiento de las disposiciones vigentes en relación con la seguridad en caso de incendio al Proyecto de Urbanización.